

2014-10-10



Justitiedepartementet

### **Från hyresrätt till äganderätt SOU 2014:33**

Lämpligheten av och nyttan med att införa möjligheten till ombildning till ägarlägenhetsfastigheter i befintligt hyresbestånd i enlighet med utredarens förslag måste avgöras genom politiska överväganden. IFF avstår därför från att lämna några värdeomdömen beträffande förslagets lämplighet i dessa avseenden. Vi inskränker oss till att framföra några synpunkter som enligt vår mening kan vara viktiga att begrunda när man avgör regleringens utformning.

#### *Hyresgästens köp i samband med omvandlingar och förköpsrätten efter omvandling*

Som ett led i att skydda hyresgästens intresse av att ha kvar sin bostad i samband med en ombildning till ägarlägenheter ska han eller hon ges rätt att köpa lägenheten. Rätten att köpa ska finnas såväl i samband med omvandlingen som efter. I syfte att tillförsäkra hyresgästen en sådan rätt föreslås att fastighetsägaren i samband med omvandlingen erbjuda den som hyr en lägenhet i byggnaden att köpa lägenheten. Samma sak gäller efter omvandling till ägarlägenhet då en fastighetsägare som avser att överlåta en ägarlägenhetsfastighet, först måste erbjuda en ursprunglig hyresgäst att köpa lägenheten. Erbjudandet till hyresgästen att köpa lägenheten ska inte vara bindande för fastighetsägaren, s. 170. Oavsett att erbjudandet är bindande, anges att fastighetsägaren ändå inte kan komma undan skyldigheten att erbjuda lägenheten till hyresgästen, s. 170. Skälen härför – bland annat formkravet i JB

Övervägandena som ligger bakom förslaget att ett erbjudande inte ska vara bindande är bland annat formkravet vid köp av fast egendom i JB 4 kap. 1 § och **att systemet** inte ska bli alltför tungrovt. De anförda skälen har i och för sig fog för sig. Den av utredningen föreslagna ordningen riskerar dock tt leda till komplikationer.

Till att börja med lämnar lagtexten mycket öppet. Varken av den föreslagna lagtexten eller utredningen som sådan framgår tydligt vad de faktiska rättsverkningarna av ett lämnat erbjudande eller erbjudande om förköp samt återtagande av desamma egentligen innebär. Det gäller både med avseende på den rättsliga relationen mellan parterna och hur **upplägget** förhåller sig till formkravet avseende köp av fast egendom och systematiken med bundenhet respektive icke bundenhet.....

*Rörande erbjudande om köp i samband med omvandling* ska erbjudandet alltså inte vara bindande. Fastighetsägaren kan därmed dra tillbaka sitt erbjudande. Som det framstår gäller det oavsett om hyresgästen i och för sig har accepterat erbjudandet. Fastighetsägarens måste därmed också kunna ändra villkoren i erbjudandet om han eller hon vill. Kanske inte är detta särskilt uppseendeväckande, men möjligen bör det framgå tydligare, antingen av lagtext eller förarbeten. Men fråga är om en konsekvens av att fastighetsägaren inte är bunden av erbjudandet och inte heller överenskommelsen kan bli följande. Fastighetsägaren har lämnat ett erbjudande, erbjudandet uppfyller formkraven, det har accepterats men ägaren vill av olika anledningar inte sälja till just denna hyresgäst. Kanske är vederbörande en dokumenterat störande hyresgäst eller notorisk sen med hyresinbetalningar. Som reglerna förefaller vara utformade har nu fastighetsägaren fullgjort skyldigheten att lämna erbjudande. Överenskommelse på grund av erbjudandet är dock inte bindande, varför det i och för sig skulle kunna anses stå fastighetsägaren fritt att sälja till någon annan. Lagtext och förarbeten lämnar öppet för en sådan tolkning. Men vi förstå att det inte kan vara avsett. Vad gäller då i en sådan situation? Är det så att den föreslagna utformningen av regelverket innebär att fastighetsägaren faktiskt har rätt att sälja vidare eftersom erbjudandeskyldigheten fullgjorts? Då uppnås som sagt inte syftet med regelverket. Om det i stället är så att en sådan överlåtelse anses vara ogiltig enligt 21 §, se även 188 f och s. 432 blir följden att erbjudandet och ett accepterande härav att fastighetsägaren blir inlåst i relationen mellan med hyresgästen och kan inte frigöra sig på annat sätt än att faktiskt sälja till just denna. En sådan inlåsnings effekt kan i någon mån liknas med att bundenhet faktiskt uppstår. Därmed har man låst fast parterna vid varandra utan att formkravet i JB 4 kap. 1 § iakttagits. Den nu sistnämnda kan vara ett av lagstiftaren helt avsedd effekt. Effekten kan diskuteras av flera skäl. En mening om relationen till formkravet. En mening om överlåtelseförbud. Ev en mening om EKMR.

Rörande hyresgästens rätt till förköp efter omvandling kan en annan sorts problem uppstå, men även det har anknytning till att erbjudande och överenskommelse om förköp - som det framstår - inte är bindande. Huruvida så är fallet framgår förvisso inte uttryckligen av lagtext eller motivering, men torde vara en följd av att formkravet i JB 4 kap. 1 §. Har då fastighetssägaren önskemål om att sälja ägarlägenheten efter att ombildning har skett är han eller hon skyldig att första erbjuda sittande hyresgäst att köpa. Denne har förtur till förvärv på samma villkor som fastighetsägaren erbjudit annan köpare. Sittande hyresgäst kan då välja att anta erbjudandet om förköp. Den överenskommelse som därmed ingås är oförbindande så länge som formkravet i JB 4 kap. 1 § inte är uppfyllt. Att bundenhet inte uppstår är, med hänvisning till de föreslagna reglerna om hembudets och svarets utformning i 16 och 17 §§, av allt att döma fallet. Vid avsaknad av bundenhet har till exempel hyresgästen utrymme att frånträda överenskommelsen. Fastighetsägaren har då visserligen fullgjort hembudsskyldigheten och torde stå fri att vända sig till annan köpare, men i det skedet kan andra tilltänkta köpare vara ur leken eller eventuellt bara intresserade av att köpa till ett lägre pris. Härmed kan ekonomisk skada uppstå för fastighetsägaren. Enligt gällande rätt kompenseras inte skada till följd av att löfte om köp av fast egendom frånträts. Dåligt för ägaren och skapar utrymme för illojalitet. Vad gäller det senare kanske inte helt osannolikt i en ombildningssituation.

Fundera på om det kan vara lämpligare med en ordning där man faktiskt blir bunden.

Skapar möjligheter för illojalitet och obstruktion.

Säkert har utredningen redan tagit ställning till de nu nämnda funderingarna, men vad som gäller bör uttryckligen framgå av förarbetena, bland annat för att undvika missförstånd och skapa förutsebarhet, men även i syfte att stänga dörren för missbruk. Önskemålet är därför att utredningens överväganden i denna del kommer till tydligt uttryck, både i lagtext och motivering.

5 § 2 st.

11 § poängtera att man väl inte heller ska ge utrymme för avtalad skriftform för bundenhet.

Erika P Björkdahl  
IFF:s föreståndare

Peter Strömgren  
IFF:s biträdande föreståndare